

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia mempunyai kebutuhan yang tidak ada habisnya ketika hidup didunia, terlebih semakin berkembangnya jaman, kebutuhan-kebutuhan hidup pun semakin meningkat harganya. Namun, karena pendapatan yang tergolong susah meningkat atau meningkat tidak secara signifikan, mendorong manusia untuk berusaha memenuhi kebutuhan dengan sedikit bantuan oleh orang lain, yaitu melalui sebuah hutang.

Suatu hubungan tersebut mendorong munculnya hubungan hukum keperdataan yang melahirkan suatu perjanjian antara para pihak. Dengan perbuatan tersebut, para pelakunya akan terikat dalam suatu hubungan hukum dan memperoleh seperangkat hak dan kewajiban didalamnya.¹ Menurut pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih dengan mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”² Ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan :

“Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan atau perjanjian, baik karena undang-undang”

Dalam pembuatan perjanjian yang dilakukan oleh para pihak, harus dilandaskan pada pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang

¹ Dadang Sukandar, S.H., 2011, *Membuat Surat Perjanjian*, Yogyakarta: Andi, hal. 8

² R. Subekti dan R. Tjitrosudibio., 1994, *Terjemahan KUH.Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, hal. 306

memuat mengenai 4 syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya perjanjian yang termuat dalam pasal 1320 adalah:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu; dan
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Salah satu contoh perjanjian yang sering dilakukan adalah perjanjian mengenai hutang piutang, yang mana perjanjian jenis ini banyak dilakukan oleh masyarakat dengan maksud untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, di mana pada awalnya para pihak telah sepakat untuk melakukan hak dan kewajiban. Para pihak itu terdiri dari satu pihak yang berkewajiban memenuhi isi perjanjian (Debitur), dan pihak lain yang berhak atas pemenuhan kewajiban tersebut (Kreditur)³. Keadaan dimana tidak dipenuhinya kewajiban oleh yang berhutang disebut wanprestasi, keadaan demikian inilah yang dapat diajukan pembayaran/pelunasan hutangnya di pengadilan.

Dalam beberapa kasus perjanjian hutang piutang tersebut sangat beresiko terutama apabila terjadi kejadian dimana debitur berhenti membayar atau tidak bisa membayar lagi. Keadaan tersebut membuat pihak kreditur kebingungan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, terlebih dalam beberapa kasus perjanjian hutang piutang lemah dalam hal eksekusi, karena tidak sembarangan dalam hal eksekusi melainkan harus mengikuti prosedur yang ada. Meskipun terdapat resiko-resiko yang mungkin timbul dan terjadi

³ Dadang Sukandar, S.H., 2011, *Membuat Surat Perjanjian*, Yogyakarta: Andi, hal. 8

dikemudian hari, tetapi di dalam praktik sangat marak terjadi karena adanya desakan kebutuhan di pihak debitur dan keinginan untuk mendapatkan keuntungan berlipat di pihak kreditur.

Peminimalisiran akan terjadinya wanprestasi dengan cara terdapat jaminan yang dalam hal ini pada umumnya “berwujud benda tertentu” yang bernilai ekonomis⁴ atau tanggungan yang diberikan oleh pihak yang berhutang (debitor) kepada pihak yang berpiutang (kreditur). Jaminan tersebut dikelompokkan menjadi tiga kelompok, yaitu barang bergerak, barang tidak bergerak dan jaminan perorangan (penanggungan utang)⁵. Dalam hal pemberian jaminan oleh kreditur tersebut tidak semena-mena, melainkan memperhatikan nilai jaminan tersebut terhadap jumlah utang yang dimohonkan pada kreditur. Oleh karena itu pada umumnya pihak kreditur mensyaratkan adanya penyerahan jaminan tersebut sebelum memberikan pinjaman pada debitur. Jaminan yang diserahkan dari debitur kepada kreditur bertujuan guna menjamin adanya pembayaran sebagaimana yang diperjanjikan dan menumbuhkan keyakinan bagi kreditur bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang. Dengan adanya benda jaminan ini, kreditur mempunyai hak atas benda jaminan untuk pelunasan piutangnya apabila debitur tidak membayar hutangnya.⁶

⁴ Djoni S. Gozali, S.H., M.Hum dan Rachmadi Usman, S.H., M.H, 2010, *Hukum Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 280

⁵ M. Bahsan S.H., S.E., 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, hal. 108

⁶ Prof. Abdulkadir Muhammad, S.H., 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 170

Untuk menjamin adanya kepastian hutang piutang dengan maksud terdapat bukti dan untuk memudahkan eksekusi jika debitor wanprestasi maka diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris, yang mana berbentuk akta pengakuan hutang.

Akta pengakuan hutang yang dibuat oleh Notaris bukan hanya digunakan bagi lembaga perbankan namun juga digunakan bagi perorangan dimana akta pengakuan hutang merupakan *accessoir* bagi perjanjian pokok hutang piutang yang telah dibuat lebih dahulu. Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok.⁷ Akta Pengakuan Hutang dikeluarkan salinannya dalam bentuk Grosse Akta. Terdapat 2 macam *grosse* yang memiliki kekuatan eksekutorial, yaitu *grosse* akta pengakuan hutang dan *grosse* sita hipotik. *Grosse* akta adalah suatu salinan atau turunan dari akta autentik, yang memuat irah-irah dikepalanya berbunyi : “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, dan pada bagian bawahnya harus dicantumkan sebagai *grosse* pertama dengan menyebutkan nama orang yang atas permintaannya *grosse* itu diberikan dan tanggal pemberian *grosse* itu, di mana salinan tersebut mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan suatu putusan pengadilan yang tetap⁸. Sayangnya, dalam praktik tidak memiliki kekuatan eksekusi seperti yang diamanatkan Undang-Undang. *Grosse* akta yang dikeluarkan oleh Notaris mempunyai kekuatan eksekutorial, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang

⁷ H. Salim HS, 2008, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ed. 1, Cet. 4, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, hal. 30

⁸ Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, 1993, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Jakarta : PT. Rineka Cipta, Cet. I, hal. 38

Nomor 30 tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris. Kekuatan eksekutorial yang dimaksud adalah bahwa pada saat debitur lalai tidak memenuhi kewajibannya maka kreditur dapat langsung melakukan eksekusi pada benda jaminan yang mana tercantum pada akta tersebut. Namun, terdapat kendala dalam hal eksekusi apabila adanya wanprestasi, eksekusi atas jaminan tidak semudah dengan kekuatan eksekutorial yang melekat pada akta pengakuan hutang.

Guna memberikan perlindungan hukum bagi kreditor baik dalam kapasitas orang pribadi maupun lembaga perbankan di dalam praktek obyek yang menjadi jaminan tersebut wajib dibebani hak tanggungan.

Dalam perjanjian hutang piutang penyerahan barang jaminan yang sering terjadi berupa tanah, ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur tentang lembaga jaminan yang disebut Hak Tanggungan apabila obyek jaminan hutang berupa tanah. Pengertian Hak Tanggungan dalam Pasal 1 UU No 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa :

”Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah selanjutnya disebut dengan Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria, berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan menurut Pasal 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Selain Hak Milik, Hak Guna Usaha,

dan Hak Guna Bangunan, hak atas tanah berupa Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Pada dasarnya, hak tanggungan merupakan hak kebendaan, yang mana salah satu ciri hak kebendaan adalah hak tersebut mengikuti bendanya di tangan siapa pun benda tersebut berada (*droit de suite*). Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 7 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah yang bunyinya:

“Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.”

Dalam Penjelasan Pasal 7 UU Hak Tanggungan dikatakan bahwa sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.

Ini berarti pada dasarnya tidak menjadi masalah jika hak tanggungan tersebut dijual oleh si pemberi hak tanggungan (pemilik tanah) kepada orang

lain, karena hak tanggungan tersebut tetap melekat pada tanah yang dijaminan (dengan asumsi bahwa hak tanggungan tersebut telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan sehingga hak tanggungan tersebut telah lahir). Akan tetapi, pada praktiknya penerima hak tanggungan seringkali memperjanjikan bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan mengalihkan obyek hak tanggungan, serta diperjanjikan pula bahwa sertifikat tanah yang dijaminan akan dipegang oleh penerima hak tanggungan.

Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan mengalihkan obyek hak tanggungan dapat dilihat dalam Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Bahwa dengan dimuatnya klausula tersebut, pemberi hak tanggungan terikat untuk tidak melakukan tindakan atau mengambil sikap yang bisa mengakibatkan beralihnya kepemilikan obyek hak tanggungan kepada pihak lain tanpa persetujuan pemegang hak tanggungan.⁹ Dengan penjabaran diatas, bermaksud untuk menguraikan pentingnya keberadaan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam perjanjian hutang-piutang terutama apabila terjadi cidra janji (wanprestasi).

Akta Pengakuan Hutang dan Surat Perjanjian Hutang Piutang baik yang dibuat secara otentik (notariil) yang dibuat oleh perorangan yang memuat jaminan berupa Sertifikat Hak Atas Tanah yang lahir atas dasar kesepakatan para pihak, selama tidak dibebani hak tanggungan di dalam praktik hanya akan menimbulkan permasalahan-permasalahan baru dan perselisihan baru di

⁹ J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hal. 102

bidang keperdataan yang tidak berujung dan sulit untuk diselesaikan, karena hal-hal sebagai berikut :

1. Lemahnya perlindungan hukum bagi pihak yang meminjamkan uang (kreditor);
2. Tidak adanya kepastian hukum dalam hal eksekusi apabila pihak yang berhutang (debitor) wanprestasi;
3. Tidak adanya daya paksa yang mengikat bagi pihak yang berhutang (debitor) untuk membayar kembali hutangnya secara tertib dan lancar sebagaimana yang diperjanjikan.

Berdasarkan latar belakang ini maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut atas praktek pembebanan hak tanggungan atas perjanjian hutang piutang di masyarakat. Oleh karena itu judul yang penulis ambil yaitu "KEKUATAN MENGIKATNYA AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) TERHADAP PERJANJIAN HUTANG PIUTANG"

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang masalah sebagaimana dipaparkan diatas maka dirumuskan dua permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana kekuatan mengikatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap Perjanjian Hutang Piutang?
2. Bagaimana tindakan yang dapat dilakukan Kreditor terhadap Debitur apabila terjadinya wanprestasi dengan adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan memahami secara lebih mendalam kekuatan mengikatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap perjanjian hutang piutang.
2. Untuk mengetahui dan memaparkan tindakan yang dapat dilakukan oleh kreditur terhadap debitur apabila terjadinya wanprestasi dengan adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian diantaranya sebagai berikut :

1. Bagi Penulis

Dengan adanya hasil penelitian ini, diharapkan mampu menambah pengetahuan penulis mengenai ilmu hukum beserta penerapannya di masyarakat, yaitu memahami kekuatan mengikatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam perjanjian hutang piutang sehingga dapat dijadikan bekal dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang berhubungan dengan akta pemberian hak tanggungan di masyarakat.

2. Bagi Masyarakat

Dengan hasil penelitian ini, diharapkan dapat menambah pengetahuan, dan wawasan kepada masyarakat luas serta meningkatkan peran serta masyarakat yang bisa dijadikan pedoman dalam membantu memecahkan

masalah yang berkaitan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

3. Bagi Ilmu Hukum

Hasil penelitian dari penulisan skripsi hukum ini diharapkan dapat memberikan masukan atau kontribusi pemikiran dan solusi dalam pengembangan ilmu hukum di bidang Hukum Perdata yang berkaitan dengan kekuatan mengikatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap perjanjian hutang-piutang.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan “suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya”.¹⁰

1. Metode pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini yaitu menggunakan metode normatif, karena dalam penelitian ini yang diteliti adalah aspek hukum, aturan hukum yang berkaitan dengan akta pemberian hak tanggungan terhadap perjanjian hutang piutang

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif, yakni penelitian dengan memberikan gambaran tentang keadaan subyek dan atau obyek serta kekuatan mengikatnya akta pemberian hak tanggungan dalam penelitian sebagaimana adanya, yang

¹⁰Khudzaifah Dimiyati, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta : Universitas Muhammadiyah Surakarta, hal. 3

bertujuan untuk memberikan data seteliti mungkin secara menyeluruh dan sistematis tentang akta pemberian hak tanggungan terhadap perjanjian hutang piutang tersebut.

3. Jenis Dan Sumber Data

Data yang digunakan oleh penulis yakni sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan menggunakan bahan hukum sebagai berikut:

1) Bahan Hukum Primer

Dalam penelitian ini bahan hukum primer yaitu terdiri dari:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah;
- c) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, dalam hal ini bahan hukum sekunder seperti jurnal-jurnal, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan sebagainya yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan penelitian ini.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu data yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti Kamus Hukum dan Kamus Bahasa Indonesia

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer, yaitu data-data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama, yaitu dengan penelitian langsung dilapangan, yang didapatkan melalui :

1) Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis memilih lokasi penelitian di kantor Notaris dan PPAT Djoko Slamet Waharto, S.H., Sp.N., di Sragen. Pemilihan wilayah ini oleh penulis supaya mudah dijangkau oleh penulis, karena penulis berdomisili di wilayah Kabupaten Sragen, sehingga mempermudah dalam menyusun penulisan penelitian skripsi ini.

2) Subyek Penelitian

Dalam Penelitian ini penulis menetapkan subyek-subyek yang diteliti yaitu Notaris dan Staff yang dianggap memiliki kompetensi dalam perjanjian hutang piutang yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Djoko Slamet Waharto, S.H., Sp.N.

4. Metode Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data yang dimaksud di atas, maka penulis akan menggunakan data sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan

Dilakukan dengan tahap mengumpulkan, menghimpun, mempelajari dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang berkaitan dengan akta pemberian hak tanggungan.

b. Studi Lapangan

Yaitu tahap pengumpulan data secara langsung terhadap obyek penelitian guna memperoleh data primer, dengan melakukan cara sebagai berikut :

1) Menyusun Daftar Pertanyaan

Menyusun beberapa pertanyaan yang akan diajukan kepada pihak terkait yaitu Notaris dan PPAT Djoko Slamet Waharto, S.H., Sp.N.

2) Wawancara

Yaitu proses memperoleh keterangan dalam penelitian dengan cara mengajukan pertanyaan secara langsung kepada pihak terkait yaitu Notaris dan PPAT Djoko Slamet Waharto, S.H., Sp.N.

5. Metode Analisis Data

Didalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis data yang bersifat kualitatif. Metode kualitatif dilakukan dengan menganalisis data yang meliputi peraturan perundang-undangan, literature, dokumen-dokumen, buku-buku kepustakaan yang berkaitan dengan perjanjian hutang piutang yang kemudian dikaitkan dengan data-data yang diperoleh penulis dari studi lapangan yang berupa hasil wawancara dengan responden yang bersangkutan, dianalisis secara kualitatif, dicari pemecahannya yang kemudian ditarik suatu kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

BAB I: PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Penulisan

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

- A. Pengertian Perjanjian Hutang Piutang
- B. Akta Pemberian Hak Tanggungan
 - 1. Pengertian Akta Pemberian Hak Tanggungan
 - 2. Subyek dan Obyek Akta Pemberian Hak Tanggungan
 - 3. Asas-Asas Hak Tanggungan
 - 4. Tata Cara Pemberian Dan Muatan Hak Tanggungan
 - 5. Wujud Dari Akta Pemberian Hak Tanggungan
 - 6. Fungsi Akta Pemberian Hak Tanggungan
- C. Perjanjian Antara Kreditur Dan Debitur Dalam Hutang Piutang
- D. Hak Dan Kewajiban Antara Kreditur Dan Debitur
- E. Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Hutang Piutang
- F. Hubungan Antara Perjanjian Hutang Piutang Dengan Hak Tanggungan

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Kekuatan Mengikatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
Terhadap Perjanjian Hutang Piutang
- B. Tindakan Yang Dapat Dilakukan Oleh Kreditur Terhadap Debitur
Apabila Terjadinya Wanprestasi Dengan Adanya Akta Pemberian Hak
Tanggungan

BAB IV

PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Penutup